

Sygn. akt I C 140/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant: sekr. sądowy Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 maja 2016 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko W. W.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego i zapłatę kwoty 6.152,30 zł

I. nakazuje pozwanemu W. W., aby opuścił, opróżnił i wydał stronie powodowej Gminie L. lokal mieszkalny położony w L. przy ulicy (...);

II. orzeka o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy L. i nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego;

III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 6.152,30 zł (sześć tysięcy sto pięćdziesiąt dwa złote 30/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 14 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

IV. nie obciąża pozwanego kosztami procesu.

sygn. akt I C 140/16

UZASADNIENIE

Gmina L. wniosła pozew przeciwko W. W. o nakazanie, aby opuścił, opróżnił i wydał lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...). Wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 6152,30 zł, tytułem zaległego czynszu najmu i odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. W uzasadnieniu podała, że pozwany nie wywiązał się z obowiązku zapłaty czynszu najmu lokalu, co skutkowało wypowiedzeniem umowy najmu. Pozwany zajmuje sporny loka bez tytułu prawnego od 1 listopada 2015r. Podała, że czynsz za lokal wynosił 293 zł, a po wypowiedzeniu odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego wynosiło 706, 26 zł. Na dochodzoną kwotę składa się kwota 5877,44 zł, tytułem zależności głównej i kwota 274,86, tytułem odsetek.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa, podnosząc, że to z winy Burmistrza strony powodowej jest w trudnej sytuacji finansowej i nie jest w stanie opłacać czynszu za lokal, nie zgodził się na eksmisję, gdyż nadal chciałby mieszkać w tym lokalu. Podniósł, że żądanie zapłaty z tytułu zaległości czynszowych i odszkodowania za lokal jest zawyżone z uwagi na stan techniczny lokalu.

W piśmie procesowym z dnia 21 marca 2016r. strona powodowa podtrzymała żądanie pozwu w całości. Odnośnie wysokości czynszu, wskazała, że zgodnie z zarządzeniem Burmistrza L. z dnia 22 września 2015r. w sprawie ustalenia

stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz lokali bez tytułu prawnego wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy L., stawka za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wynosi 5,54 zł miesięcznie. Zaprzeczyła, że lokal jest w złym stanie technicznym, przyznając zarazem, że wymaga wkładu finansowego, jednakże lokale są remontowane według bieżących potrzeb, możliwości finansowych oraz kolejności. Podała, że pozwany, przy wyliczeniu stawki czynszowej miał zastosowane zniżki w wysokości 10% za brak centralnego ogrzewania i 10% za brak łazienki, na podstawie uchwały Rady Miejskiej w L. z dnia 26 lutego 2009r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy L.. Podniosła, że pozwanemu zaproponowano zamianę lokalu, jednakże pozwany odmówił, stwierdzając, że „lokal jest mało słoneczny“.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, położonego w L. przy ul. (...). Na jej podstawie pozwany zaobowiązany był płacić czynsz oraz opłatę za wywóz nieczystości stałych w wysokości łącznie 274,50 zł, do 10 dnia każdego miesiąca z góry.

Dowód:

aneks do umowy najmu lokalu z dnia 3.01.2013r. (k-4-5)

W dniu 23.01.2015r. strony zawarły ugodę, na podstawie której pozwany uznał dług, z tytułu umowy najmu lokalu, w wysokości 2.951,60 zł, i zobowiązał się spłacić zobowiązanie w 14 miesięcznych ratach po 200 zł od dnia 10.02.2015r., ostatnia rata w wysokości 151,60 zł

Dowód:

ugoda (k-7)

Pismem z dnia 7.06.2013r. (doręczonym pozwanemu w dniu 12.06.2013r.) strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty długu, w kwocie 611,99 zł, w terminie 7 dni.

Dowód:

wezwanie do zapłaty (k-9)

Pismem z dnia 19.12.2014r. (doręczonym pozwanemu w dniu 23.12.2014r.) strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty długu, w kwocie 2653,69 zł, w terminie 7 dni.

Dowód:

wezwanie do zapłaty (k-8)

Pismem z dnia 16.04.2015r. (doręczonym pozwanemu w dniu 17.04.2015r.) strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty długu, w kwocie 3372,60 zł, w terminie miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu i skierowania sprawy o eksmisję na drogę postępowania sądowego.

Dowód:

wezwanie do zapłaty (k-10,11)

Pismem z dnia 9.07.2015r. (doręczonym pozwanemu w dniu 10.07.2015r.) strona powodowa ponownie wezwała pozwanego do zapłaty długu, w kwocie 4244,60 zł, w terminie miesiąca, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu lokalu i skierowania sprawy o eksmisję na drogę postępowania sądowego.

Dowód:

wezwanie do zapłaty (k-12,13)

Pismem z dnia 21.09.2015r. (doręczonym pozwanemu w dniu 29.09.2015r.) strona powodowa wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 31.10.2015r., podając, jako przyczynę, zaległość w opłatach czynszowych za ponad trzy pełne okresy płatności, oraz wzywając pozwanego do opuszczenia, opróżnienia i wydania powodowi przedmiotowego lokalu, pod rygorem naliczania odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 706,26 zł miesięcznie. Wskazała zarazem, że zadłużenie pozwanego wynosi 4530,60 zł, wzywając do uregulowania tej należności w terminie 7 dni.

Dowód:

pismo powoda z dnia 21.09.2015r. (k-14-15)

Zarządzeniem z dnia 22 września 2015r. w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz lokali bez tytułu prawnego wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy L., Burmistrza L. ustalił stawkę w wysokości 5,54 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącą podsatwę wysokości wyliczenia czynszu najmu za lokale mieszkalne.

Dowód:

zarządzenie Nr 0050.201.2015 (k-45).

Strona powodowa zaproponowała pozwanemu zamianę dotychczasowego lokalu na inny, położony w tej samej miejscowości, przy ul. (...), o powierzchni 33,34 m², jednakże pozwany odmówił, stwierdzając, że lokal jest mało słoneczny, jest położony na II piętrze i jest tam wilgoć. Pozwany ma 65 lat, nie pracuje, nie jest zarejestrowany jako bezrobotny. Utrzymuje się z zasiłku z opieki społecznej w kwocie 529 zł miesięcznie. Jest zaliczony do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności (od 20.06.2013r.).

Dowód:

decyzja Kierownika (...) w L. (k-54);

orzeczenie o stopniu niepełnosprawności (k-55);

zaświadczenie z PUP w K. (k-56);

zeznania pozwanego (k-57).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W myśl przepisu art. 222§1 kc, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Powodowa Gmina jest właścicielem spornego lokalu mieszkalnego. Może zatem, w myśl powołanego przepisu, domagać się od pozwanego wydania lokalu, mając przy tym na uwadze, że pozwanemu nie przysługuje przeciwko Gminie skuteczne uprawnienie do władania lokalem. Umowa najmu, która łączyła pozwanego z powodową Gminą, na skutek wypowiedzenia przez Gminę, została rozwiązana w dniu 30 września 2015r. (art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego [t.j. Dz.U.2014.150 ze zm.]). Pozwanemu zatem, który faktycznie włada przedmiotowym lokalem, nie przysługiwał od tej chwili żadne prawo skuteczne względem właściciela. Zgodnie z przepisem art. 675. § 1 kc, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonej.

W wyroku, nakazującym opróżnienie lokalu, sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia, wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie, właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu, podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego). Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców należy do zadań własnym gminy; w tym celu gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 1 i 2 powołanej ustawy). Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których dotyczy nakaz opróżnienie lokalu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 powołanej ustawy). Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6).

Nakazując pozwanemu wydanie przedmiotowego lokalu, Sąd orzekł względem niego o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy L.. Przepisy powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów (...) regulują zasady i formy ochrony praw lokatorów, do których – w rozumieniu ustawy – zaliczyć należało pozwanego, jako byłego najemcę lokalu. Powyższe ustalenia odnośnie trudnej sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanego, który nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu, niż dotychczas używany, utrzymuje się z niewielkich świadczeń z pomocy społecznej, nie ma innych stałych dochodów, jest osobą niepełnosprawną (w stopniu umiarkowanym), pozwoliły na orzeczenie wobec niego o uprawnieniu do przyznania lokalu socjalnego, w myśl przepisów art. 14 ust. 1, 3, 4 powołanej ustawy.

Zgodnie z umową, łączącą strony, pozwany zobowiązany był płacić czynsz w umówionej wysokości do 10 dnia każdego miesiąca z góry. Poza sporem było, że pozwany nie płacił czynszu za okres objęty pozwem oraz odszkodowania za bezumowne korzystania z lokalu po rozwiązaniu umowy najmu, tj. od 1 listopada 2015r. Obowiązek zapłaty czynszu najmu w terminie umówionym wynika z art. 659§1 kc i art. 669§1 kc w zw. z art. 680 kc. Zgodnie zaś z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z 2001r. o ochronie praw lokatorów (...), osoby, zajmujące lokal bez tytułu prawnego, są obowiązane, do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie, które odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. Osoby uprawnione do lokalu socjalnego, o których mowa w art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), w okresie od wygaśnięcia stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego opłacają odszkodowanie według zasad określonych w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy (por. uchwała SN z dnia 6.12.2012r., III CZP 72/12, OSNC 2013/6/71).

Zarzut pozwanego, że żądanie zapłaty z tytułu zaległości czynszowych i odszkodowania za lokal było zawyżone z uwagi na stan techniczny lokalu, nie zasługiwał na uwzględnienie. Wysokość czynszu najmu lokalu, w stanie znanym pozwanemu w chwili zawierania umowy (aneksu), wynikała z umowy, przy czym zgodnie z zarządzeniem Burmistrza L. z dnia 22 września 2015r. w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu najmu lokali mieszkalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych oraz lokali bez tytułu prawnego wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy L., stawka za 1 m² powierzchni użytkowej lokali wynosiła 5,54 zł miesięcznie. Stan techniczny lokalu nie zwalnia pozwanego z obowiązku zapłaty czynszu. Ponadto, jak podniosła strona powodowa, pozwany, przy wyliczeniu stawki czynszowej miał zastosowane zniżki w wysokości 10 % za brak centralnego ogrzewania i 10% za brak łazienki, na podstawie uchwały Rady Miejskiej w L. z dnia 26 lutego 2009r. w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej dla mieszkaniowego zasobu Gminy L.. Istotnym jest także, że pomimo powoływania się w niniejszej sprawie na zły stan techniczny lokalu, pozwany nie skorzystał z oferty zamiany lokalu na inny, stanowczo domagając się pozostania w przedmiotowym lokalu i wskazując na jego walory, związane z usytuowaniem blisko parku, nasłonecznieniem, wyposażeniem w balkon.

Jak ponadto ustalono, od listopada 2015r. pozwany zajmuje przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, a zatem, nie znajdują zastosowania do oceny jego sytuacji prawnej przepisy o najmie lokali, zawarte w kodeksie cywilnym,

jak też nie przysługują mu uprawnienia, zastrzeżone dla lokatorów na mocy ustawy szczególnej o ochronie praw lokatorów. Art. 664 § 1 k.c. określa odpowiedzialność wynajmującego wobec najemcy za wady przedmiotu najmu, czyli reguluje kwestię rękojmi za wady fizyczne lub prawne przedmiotu najmu. W realiach sprawy, gdy pozwany korzysta z lokalu, nie posiadając do niego tytułu prawnego, brak jest podstaw do zastosowania powyższego przepisu. Zajmowany przez pozwanego lokal nie stanowi bowiem przedmiotu najmu. Regulacja art. 664 § 1 k.c. stanowi zaś wyłącznie o odpowiedzialności wynajmującego za wady, które ograniczają przydatność rzeczy do umówionego użytku. W niniejszej sprawie pozwany nie domagał się w trakcie trwania umowy najmu odpowiedniego obniżenia czynszu z uwagi na wady lokalu, które ograniczały jego przydatność do umówionego użytku, nie skorzystał też z uprawnienia najemcy do wypowiedzenia najmu, przewidzianego w art. 664§2 kc. Jego obrona w niniejszej sprawie polegała w istocie na wykazywaniu trudnej sytuacji materialnej, w której się znajdował. Podnosił, że płaci za wodę, prąd, gaz i dwa telefony (k-57v.) i nie stać go już na czynsz dla Gminy. Okoliczność ta jednak nie zwalnia najemcy z obowiązku zapłaty czynszu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Istotnym jest ponadto, że w dniu 23.01.2015r. strony zawarły ugodę, na podstawie której pozwany uznał dług, z tytułu umowy najmu lokalu, w wysokości 2.951,60 zł i zobowiązał się spłacić zobowiązanie (k-7).

Wobec tego, powództwo w zakresie żądania zapłaty podlegało uwzględnieniu w oparciu o powołane przepisy w zw. z art. 481§1 i 2 kc i 482§1 kc. Jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

Orzeczenie o kosztach procesu (pkt IV wyroku) oparto na przepisie art. 102 kpc. Z uwagi na charakter sprawy oraz trudną sytuację osobistą i majątkową pozwanego, Sąd postanowił nie obciążać go kosztami procesu.